ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
v enotah urejanja prostora SH06 in KVG

Prilagoditev oblike območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi
na zemljiščih s parc. št. 1547/1, 1547/2, 1508/68 in 1607, k. o. 1440 Sela pri Hinjah

Identifikacijska številka: 7444

Naročnik:
Zasebni investitor

Novo mesto, marec 2026, dopolnitev junij 2026

Naslov:	**Elaborat lokacijske preveritve v enotah urejanja prostora SH06 in KGV** Prilagoditev oblike območja stavbnih zemljišč na posamični poselitvi na zemljiščih s parc. št. 1547/1, 1547/2, 1508/68 in 1607, k. o. 1440 Sela pri Hinjah
Identifikacijska številka:	**7444**
Številka:	I-1/26
Naročnik:	Zasebni investitor
Pripravljavec:	Občina Žužemberk
Občinska urbanistka:	Manica France Klemenčič
Izdelovalec:	Acer Novo mesto d. o. o.
Pooblaščeni prostorski načrtovalec:	Igor Črnugelj, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1079
Sodelavci:	dr. Barbara Kostanjšek, mag. inž. kraj. arh. Nina Fabjančič, mag. inž. arh. Blaž Meznarčič, mag. inž. kraj. arh. Tanja Jerin, inž. gradb. Žiga Kralj, mag. inž. arh. urb.
Direktorica:	Suzana Simič, univ. dipl. inž. kraj. arh.

IGOR ČRNUGELJ
UNIV.DIPL.INŽ.ARH.
POOBLAŠČENI ARHITEKT
POOBLAŠČENI PROSTORSKI NAČRTOVALEC
PA PPN ZAPS 1079

ACER NOVO MESTO D. O. O.

Novo mesto, marec 2026, dopolnitev junij 2026

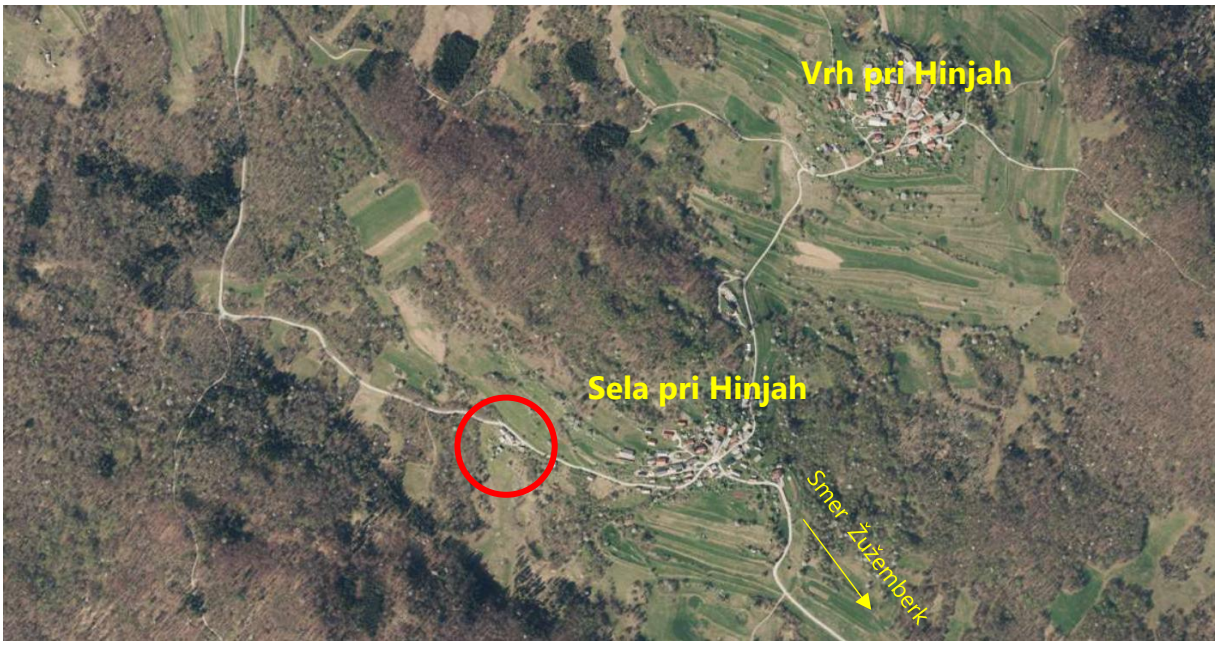
VSEBINA

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE 4
2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZIROMA POSEGA 5
3. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI 7
3.1. SKLADNOST Z ZUREP-3 7
3.2. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM 7
3.3. SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI S PODROČJA RAZVOJA POSELITVE 9
3.4. SKLADNOST S FIZIČNIMI LASTNOSTMI ZEMLJIŠČA 10
3.5. SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI NA OBMOČJU 11
4. POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUREP-3 GLEDE NA NAMEN 13
5. PREDLOG NOVEGA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE 14
6. PREDLOG SKLEPA 15
7. VIRI 16

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Investitor želi na naslovu Sela pri Hinjah 4, 8362 Hinje, kjer že stoji stanovanjska hiša na stavbnem zemljišču z namensko rabo A, zgraditi novo stanovanjsko hišo. Obstoječe stavbno zemljišče je za načrtovano gradnjo premajhno in neprimerno razporejeno, zato ga želi s postopkom lokacijske preveritve (prvi in drugi odstavek 135. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3) preoblikovati.

Na obravnavanem območju še ni bila izvedena nobena lokacijska preveritev.

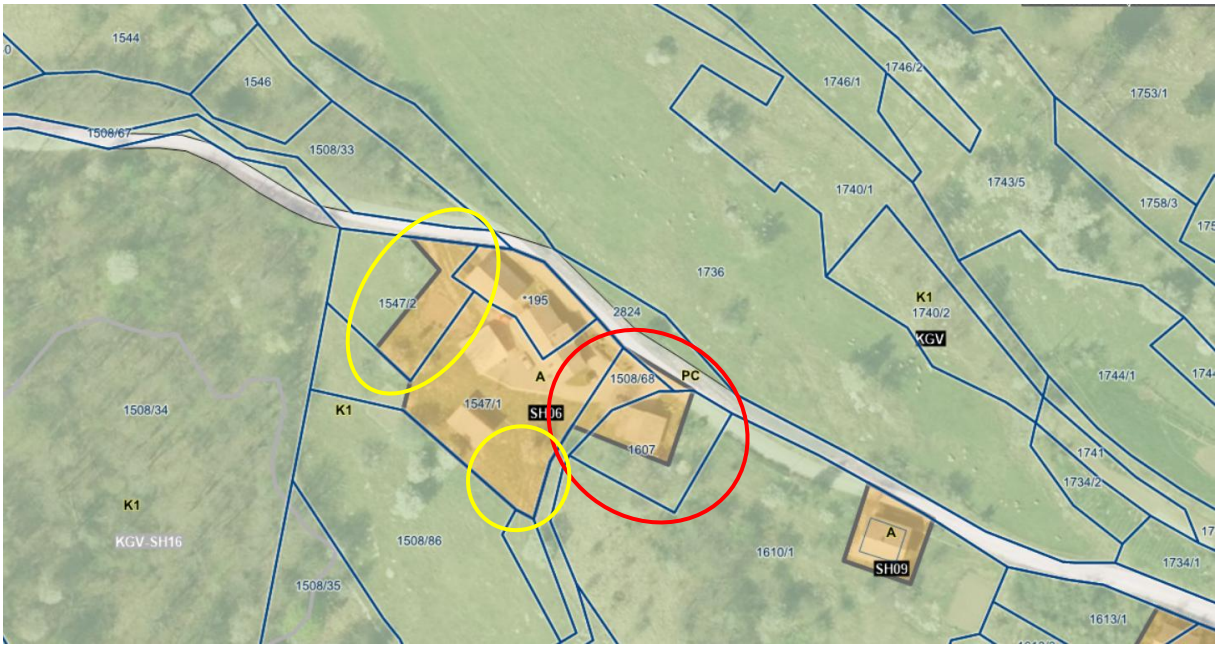


Slika 1: Okvirni prikaz območja lokacijske preveritve (vir: PISO, 2026)

Namen lokacijske preveritve je preveritev in utemeljitev skladnosti predlaganega preoblikovanja območja stavbnih zemljišč na navedeni lokaciji z določbami ZUreP-3.

Območje lokacijske preveritve
Lokacijska preveritev se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 1547/1, 1547/2, 1508/68 in 1607, vse k.o. 1440 Sela pri Hinjah (vir podatka: kataster nepremičnin, Portal Prostor, GURS, stanje januar 2026).

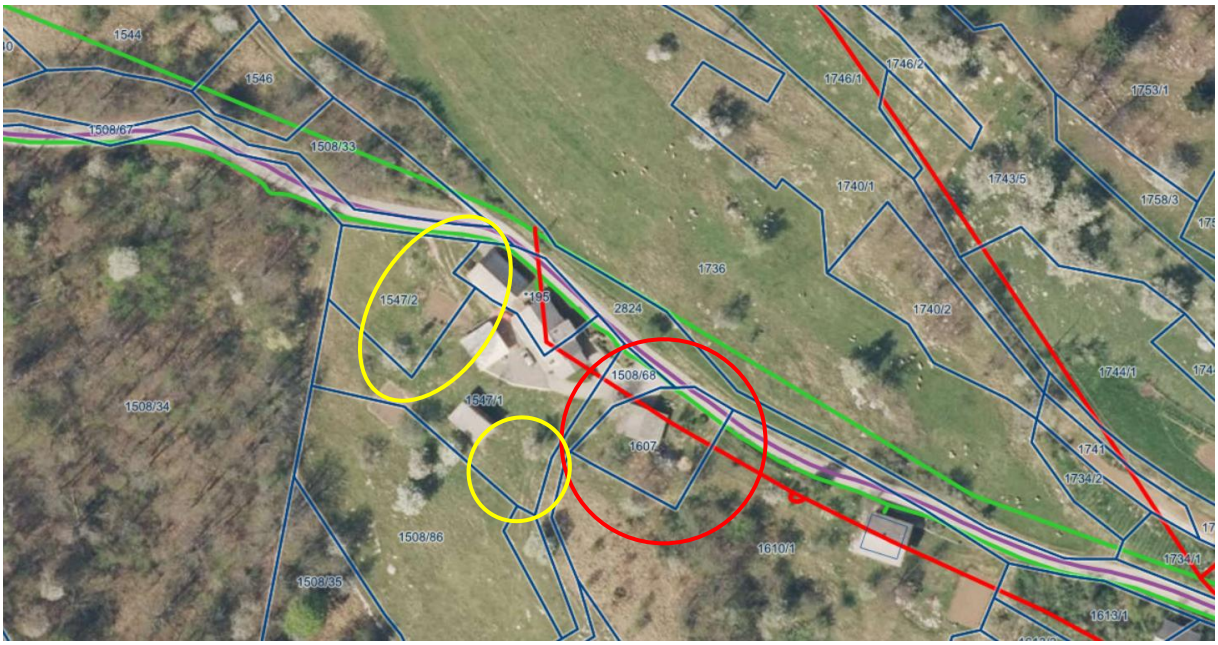
Obravnavano območje ima v OPN Žužemberk določeni enoti urejanja prostora z oznakama SH06 z namensko rabo prostora A (površine razpršene poselitve) in KGV z namensko rabo prostora K1 (najboljša kmetijska zemljišča).



Slika 2: Prikaz obstoječega stavbnega zemljišča z namensko rabo A v veljavnem OPN s prikazom območij preoblikovanja (rumeno – izvzem in rdeče – širitev). (vir: PISO, januar 2026)

2. OPREDELITEV NAMERAVANE GRADNJE OZIROMA POSEGA

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je predlagano za namen gradnje stanovanjske hiše na zemljiški parceli s parc. št. 1607, k.o. 1440 Sela pri Hinjah. Dostop do objekta bo urejen z javnega prometnega omrežja. Objekt bo priključen na obstoječe elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje, imel bo lastno malo komunalno čistilno napravo. Z novim objektom bo zaokroženo območje obstoječe domačije.



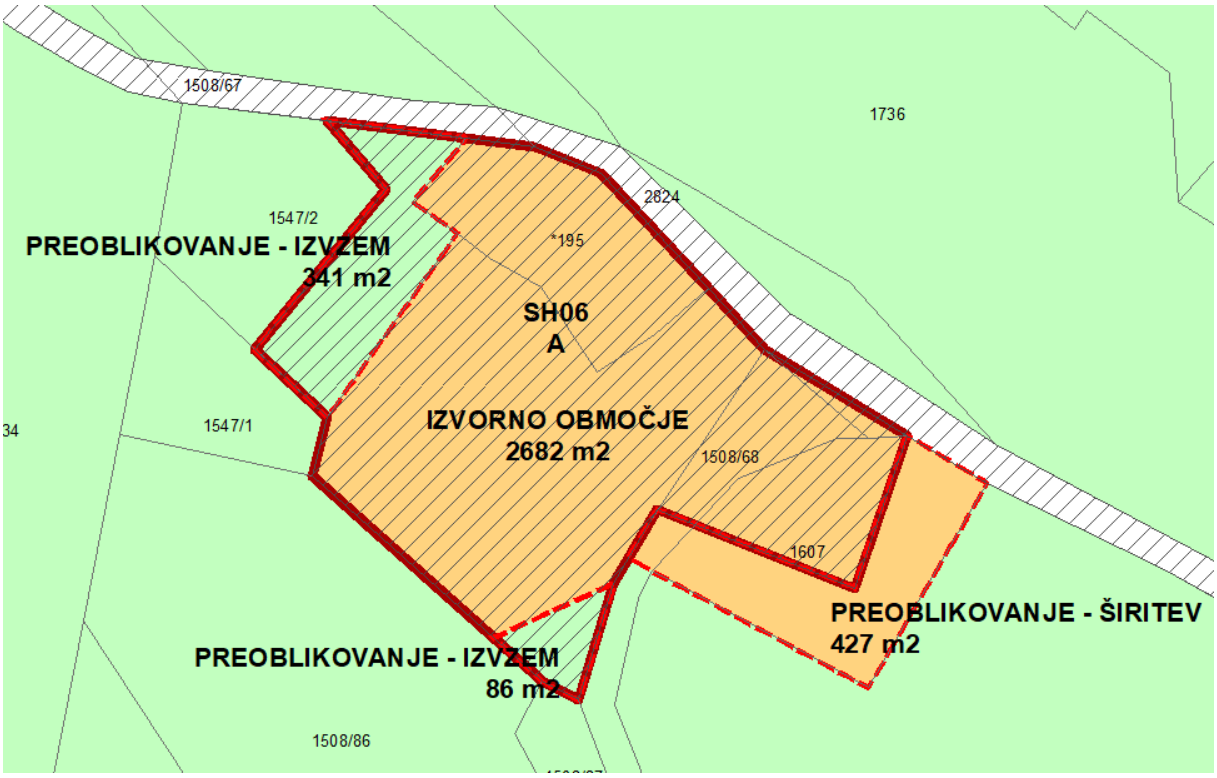
Slika 3: Prikaz omrežja javnih poti in omrežij gospodarske javne infrastrukture (z rumeno je okvirno označeno območje izvzema, z rdečo pa območje širitve). (vir: PISO, januar 2026)

Sprememba, ki je predmet lokacijske preveritve:
Območje obstoječega stavbnega zemljišča (izvorno območje za lokacijsko preveritev) meri **2682 m²** in je opredeljeno kot **EUP SH06**, namenska raba je **A**. Na območju stoji stanovanjska hiša s štirimi pripadajočimi pomožnimi kmetijsko-gospodarskimi in garažnimi objekti. Investitor želi na vzhodnem robu domačije zgraditi še eno stanovanjsko hišo, na lokaciji, kjer trenutno stoji pomožni objekt. Dostop do območja obravnave je predviden z javnega prometnega omrežja, lokalne ceste LC 289031 Lopata-Visejec-Ambrus.

Za gradnjo nove stanovanjske hiše je potrebno preoblikovanje obstoječega stavbnega zemljišča na območju lokacijske preveritve in sicer:

- **preoblikovanje-izvzem** iz stavbnega zemljišča na zahodnem delu izvornega območja - **341 m²**, opredeli se namenska raba **K1** (kmetijsko zemljišče);
- **preoblikovanje-izvzem** iz stavbnega zemljišča na južnem delu izvornega območja - **86 m²**, opredeli se namenska raba **K1** (kmetijsko zemljišče);
- **preoblikovanja-širitev** na kmetijsko zemljišče na vzhodni strani domačije na površini - **427 m²**, opredeli se namenska raba **A** (površine razpršene poselitve).

Preoblikovanje stavbnega zemljišča je **skladno z zahtevami ZUreP-3**, saj se izvorno območje samo preoblikuje in se ne poveča.



Slika 4: Prikaz izvornega območja za lokacijsko preveritev (označeno s polno temno rdečo obrobo, namenska raba A) in območja lokacijske preveritve, območja izvzema in širitve (označeno s svetlo rdečo črtkano obrobo), s sivo šrafuro so prikazana obstoječa stavbna zemljišča.

3. SKLADNOST S CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN Z JAVNIM INTERESOM, DOSEGANJE GRADBENEGA NAMENA PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA TER SKLADNOST S PRAVNIMI REŽIMI

3.1. Skladnost z ZUreP-3

Zakon o urejanju prostora določa **v 32. členu** naslednje pogoje glede ohranjanja posamične poselitve:
»(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.
(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:
- se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;
- se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;
- je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena tako, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov;
- to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;
- se vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal;
- načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.
(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.«

Obstoječi posamični poselitvi se z lokacijsko preveritvijo stavbno zemljišče preoblikuje za gradnjo novih objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti na tem območju - za bivanje.

Pri tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, saj gre za omogočanje gradnje prostostoječe stanovanjske hiše in pripadajočih pomožnih objektov, arhitekturno oblikovanje pa bo sledilo obstoječim značilnostim prostora.

Fizične lastnosti zemljišča omogočajo predvideno preoblikovanje.

Načrtovano preoblikovanje ne bo bistveno povečalo vplivov na okolje in obstoječo posamično poselitev (gradnja stanovanjske hiše na predvideni lokaciji ne bo povzročila osenčenosti bivalnih površin in poslabšala funkcionalnosti ter kakovosti bivanja v obstoječih stavbah), omogočeni pa bosta funkcionalnejša in ekonomičnejša izkoriščenost območja, kar bo prispevalo k povečanju vitalnosti tega sicer demografsko ogroženega območja.

Načrtovani poseg ravno tako ni v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Nameravani poseg **je skladen z določbami 32. člena ZUreP-3**.

3.2. Skladnost s cilji prostorskega razvoja občine in z javnim interesom

Na obravnavanem območju velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25).

Predlagana novogradnja zaradi katere je potrebno preoblikovanje stavbnega zemljišča, je načrtovana na območju, na katerem sta v grafičnem delu izvedbenega dela OPN opredeljeni enoti urejanja prostora **KGV** (kmetijsko zemljišče z oznako K1) in **A** (površine razpršene poselitve). Dela zemljiških parcel s parc. št. 1607 in 1508/68, k.o. 1440 Sela pri Hinjah, ki ne ležita na stavbnem zemljišču, bi se za potrebe

novogradnje v celoti priključila obstoječemu stavbnemu zemljišču. Ta ima v OPN opredeljeno enoto urejanja prostora **SH06** (stavbno zemljišče z oznako namenske rabe A).

Za enoto urejanja prostora **SH06** OPN Žužemberk ne določa posebnih prostorskih izvedbenih pogojev.

Za stavbno zemljišče, ki se bo preoblikovalo, bodo veljali prostorsko izvedbeni pogoji za **tip gradbene enote** (v nadaljevanju: GE) **od – domačije v odprtem prostoru**, ki so namenjene bivanju ter dejavnostim v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. **GE od** se nahajajo v EUP s podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljevanju: PNRP) SK – površine podeželskega naselja in **A – površine razpršene poselitve** (78. člen OPN).

od- GE domačije v odprtem prostoru	
1.0 Namembnost GE, podrobnejša namenska raba (PNRP)	
Namenjena je bivanju in vsem vrstam dejavnosti: primarnim, sekundarnim, terciarnim in kvartarnim znotraj meril opredeljene stavbne strukture in v pogojih intenzivnega podeželskega okolja. PNRP: A – površine razpršene poselitve, SK- površine podeželskega naselja.	
2.0 Dopustni tipi stavb na GE	
2.1 Glavne stavbe – tip, število, število etaž	Le ena hiša na podeželju; visoka največ do E1 + M (glej tretjo alinejo točke 2.1 61. člena). Na aktivnih kmetijah, in ko GE meri nad 1200 m2, je dovoljena postavitev tudi dveh glavnih stavb.
2.2 Pomožne stavbe	Pomožne stavbe se lahko gradijo po merilih pomožne stavbe odloka ali pa kot enostavni oziroma nezahtevni objekti: nadstrešek, drvarnica, pokrito skladišče za lesna goriva, uta, zimski vrt, savna, fitnes, senčnica, letna kuhinja, garaža, lopa ali podobni objekti, objekti za rejo živali, pomožni kmetijsko- gozdarski objekti (kozolec, kmečka lopa, grajeni rastlinjak, skedenj, silos, senik, kašča, koruznjak, grajeno molzišče, pokrita skladišča za lesna goriva, vinska klet,klet …) ter objekti za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti (sušilnica sadja in rib, sirarna, oljarna, kisarna, mlin).
2.3 Drugi dopustni nezahtevni in enostavni objekti	Parkirišče, ograja, podporni zidovi z ograjo, vodnjak, vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (bazen za kopanje, okrasni bazen, ribnik, namakalni sistem, vodni zbiralnik), pomožni kmetijsko- gozdarski objekti (gnojišče, kompostarna za gnojevko, zbiralnik gnojevke ali gnojnice, napajalno korito, hlevski izpust, grajena obora, grajena ograja za pašo živine (plot)), grajen gostinski vrt, športno igrišče na prostem pomožni komunalni objekti ter priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture.
3.0 Dopustna izraba prostora GE	
3.1 Stopnja izkoriščenosti,	Gostoto pozidave določajo velikostna merila dopustnih tipov stavb in obveznost

odmiki	izgradnje notranjega dvorišča ter odmiki.
4.0 Organizacija in urbanistično oblikovanje GE	
4.1 Organizacija prostora	Upoštevanje določil primarnega, sekundarnega dela GE ni obvezno. Umestitev stavb naj bo prilagojena morfologiji - vendar na način, da stavbe sooblikujejo dvorišče. V primerih ozkih GE, ko so vse stavbe nanizane v zaporedju, upoštevanje določil notranjega dvorišča niso obvezna.
4.2 Zelene in druge zunanje ureditve na GE, ograje	Funkcionalne zelene površine naj bodo zatravljene in zasajene z avtohtonim sadnim drevjem (oreh, hruška, jablana, lipa …). Drevesne vrste iz skupine iglavcev niso dovoljene. Izmed ograj so dovoljeni le leseni plotovi do višine 1,5 m in ograje za pašo živine (3.4.1.12).
4.3 Velikosten red GE, posebnosti parcelacije	Velikostni red GE je do 3000 m2. Posamezno GE lastniško ni dovoljeno deliti na več manjših. Velikost parcele se določi z uveljavljanjem racionalne rabe prostora, ob upoštevanju potreb po modernizaciji, lege, potrebnega manipulativnega prostora in vitalnosti kmetije.
4.4 Druge določbe	Na območju GE veljajo merila III. SVPH. Za območja, ki se nahajajo v katerem izmed območij varovanj, veljajo določila od 35. do 37. člena tega odloka (3.1.4.0 Varovanja).

Načrtovana ureditev je skladna tudi z usmeritvami za tip GE **od**, in sicer v tej fazi predvsem glede dejavnosti (bivanje), medtem ko se bodo podrobnejši pogoji glede velikosti in oblikovanja ter druga merila in pogoji upoštevali v fazi projektiranja objekta.

Nameravani poseg je **skladen s prostorskimi izvedbenimi pogoji** za tip GE **od** (domačije v odprtem prostoru, ki se urejajo na površinah z namensko rabo **A** ali SK), navedenimi v veljavnem OPN.

3.3. Skladnost s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve

Tudi v najmanjših, zlasti agrarnih zaselkih in na ločenih (samotnih) kmetijah je priporočljivo **ustvariti pogoje za gradnjo za potrebe bivanja, kmetijstva, malega gospodarstva oz. turizma**, in sicer načeloma znotraj obstoječih stavbnih zemljišč ali z njihovo razširitvijo na okoljsko, krajinsko-ambientalno in gradbeno-tehnično sprejemljive lokacije v okviru zaokroževanja komunalno opremljenih zemljišč.

Z nameravano spremembo se ustvarjajo pogoji za ohranitev poselitve, kar omogoča ohranjanje kulturne krajine. Novi posegi v prostor so na območju razpršene poselitve načrtovani tako, da se bistveno ne spreminja prepoznanega avtohtonega vzorca poselitve. Nameravana gradnja objektov ni v nasprotju z javno koristjo, ne povzroča vidnega razvrednotenja prostora in škodljivih vplivov na okolje, ne ogroža naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti, kulturne dediščine ter kakovosti naravnih virov in ne otežuje dejavnosti, ki so vezane na njihovo rabo (kmetijstvo, gozdarstvo, ...). Komunalno opremo zemljišča je mogoče zagotoviti z razumnimi stroški oziroma z navezavo na obstoječo GJI na tem območju.

Ohranja se skladnost med funkcijami obravnavanega območja, obstoječo grajeno strukturo se oblikovno dopolni na način, da se ohranjajo kakovostne prostorske strukture, zagotavlja se smotrna raba prostora in umešča objekte v bližino obstoječe poselitve ter na vidno manj izpostavljene površine. Uredijo se odprte bivalne in ostale zunanje površine.

Nameravani poseg je **skladen s Splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve**.

3.4. Skladnost s fizičnimi lastnostmi zemljišča

Slika 5: Pogled na obravnavano zemljišče, kjer je predvidena gradnja stanovanjske hiše na območju obstoječega pomožnega objekta, z lokalne ceste LC 289031 Lopata-Visejec-Ambrus.

Območje je reliefno razgibano, teren pada proti jugu. Lega in usmeritev načrtovane novogradnje bosta usklajeni z obstoječima stavbama in terenom ter dostopom do javnega cestnega omrežja.

Območje novogradnje je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) delno pozidano in sorodno zemljišče in delno ekstenzivni oz. travniški sadovnjak. Boniteta zemljišča je 44.

Območje predvidenega izvzema iz stavbnega zemljišča je v obstoječem stanju (po podatkih dejanske rabe tal) delno trajni travnik, delno njiva in delno ekstenzivni oz. travniški sadovnjak. Boniteta zemljišča na delu zemljišča s parc.št. 1547/2 znaša 43 in 45 na delu zemljišča s parc.št. 1547/1, obe k.o. Sela pri Hinjah.

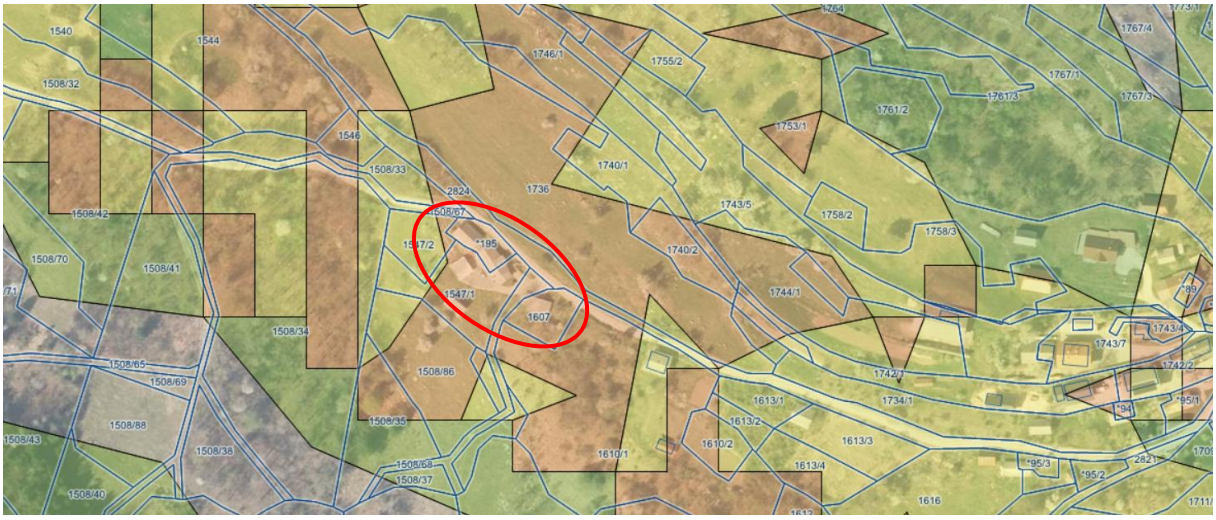
Slika 6: Prikaz dejanske rabe tal. (vir: PISO, januar 2026)

Preko zemljiške parcele, na območju nameravane širitve, poteka vod nadzemne (daljnovod 0,4 kV) in podzemne (komunikacijsko omrežje) gospodarske javne infrastrukture, ki s trasami in varovalnimi pasovi vplivajo na optimalno izrabo zemljišča. Zaradi poseganja na območje vodov in njihovih varovalnih pasov bo potrebno pridobiti ustrezna soglasja upravljalcev ob pripravi gradbene dokumentacije.

Nameravani poseg je skladen s **fizičnimi lastnostmi prostora**, načrtovan je tako, da je funkcionalno povezan z obstoječimi objekti in površinami ter tako dopolnjuje obstoječo pozidavo. Obenem se poseg kar najbolj prilagaja obstoječemu reliefu in dejanski rabi zemljišč.

3.5. Skladnost s pravnimi režimi na območju

Na obravnavanem območju ni območij erozijskih, poplavnih ali plazovitih območij, območij varstva kulturne dediščine in varovalnih gozdov ali gozdov s posebnim namenom. Obravnavan poseg se nahaja na območju **velike verjetnosti pojavljanja plazov** v manjšem obsegu pa še na območju **srednje verjetnosti pojavljanja plazov**.



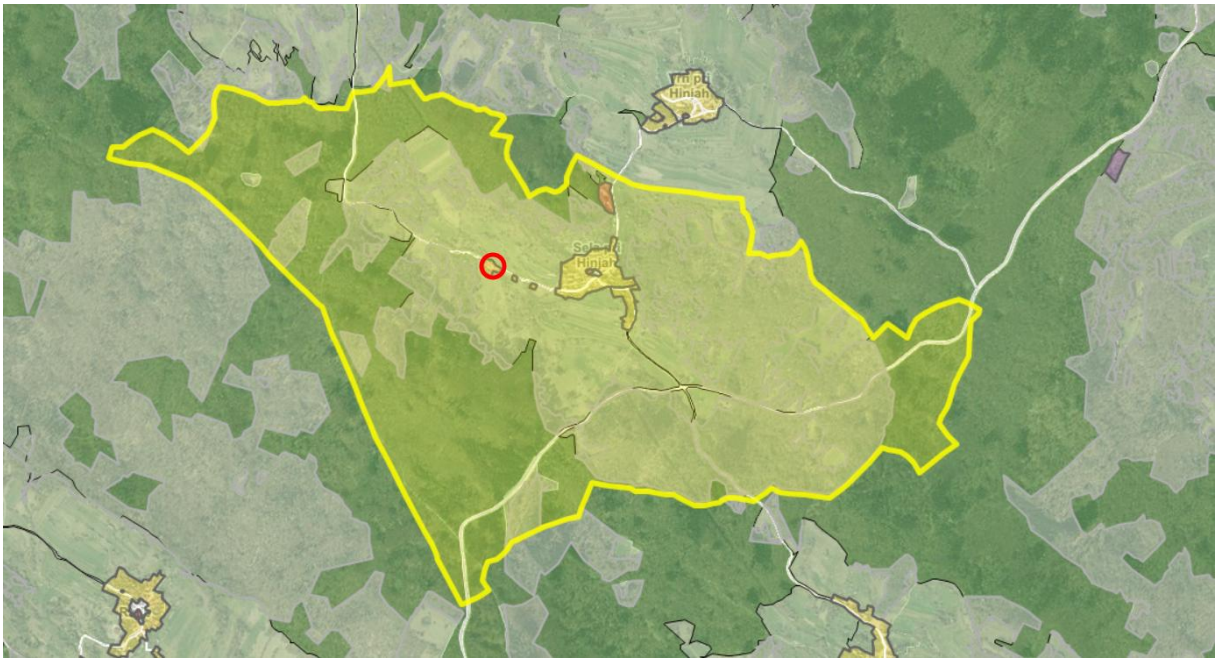
Slika 7: Prikaz poplav in poplavnih dogodkov, erozijskih, plazovitih in plazljivih območij z označenim območjem obravnave. (vir: PISO, januar 2026)

Ogled na terenu je pokazal, da je na celotnem območju posega na površju zelo tanka plast humusa, vidni so pogosti izdanki apnenca. Apnenec je zakrasel. Prelomov ter poškodovanih hribin ni bilo zaslediti. Teren je stabilen, brez kakršnihkoli znakov erozijskih procesov in/ali plazenja. Na območju ni podzemne vode. Tudi zalednih voda ni, ker je hribina zakrasela in voda hitro ponikne. V naravi je območje evidentirano kot kmetijska površina – ekstenzivni oz. travniški sadovnjak.

Slika 8: Pogled na območje širitve na jugovzhodnem delu zemljišča s parc. št. 1607.

Slika 9: Pogled na območje širitve pod javno potjo in zemljišča nad javno potjo.

Na obravnavanem območju je opredeljeno tudi območje varstva narave, in sicer **ekološko pomembno območje** z oznako EPO – ID 80 000 (osrednje območje življenjskega prostora velikih zveri).



Slika 10: Prikaz območja naselja Sela pri Hinjah, z rumenim polnilom je označena površina naselja, določena v registru prostorskih enot (RPE), z rdečim krogom pa lokacija predvidene širitve stavbnega zemljišča. (vir: PISO, januar 2026)

Naselje Sela pri Hinjah je sestavljeno iz petih prostorsko ločenih skupin stavb, med katerimi so manjše vrzeli, vse skupine pa tvorijo eno samo naselje. Osrednja in največja skupina ima jasno izraženo strukturo gručastega vaškega naselja, v neposredni bližini pa se nahajajo še štiri manjše ločene skupine, ki so locirane ob prometnicah. Predvideno je preoblikovanje stavbnega zemljišča s širitvijo v vrzeli med najbližjo prostorsko ločeno enoto in v smeri proti osrednjemu območju naselja. S tem se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec poselitve ter se ne širi izven območja naselja.

Na obravnavanem območju ni v veljavi ali v pripravi noben državni prostorski načrt.

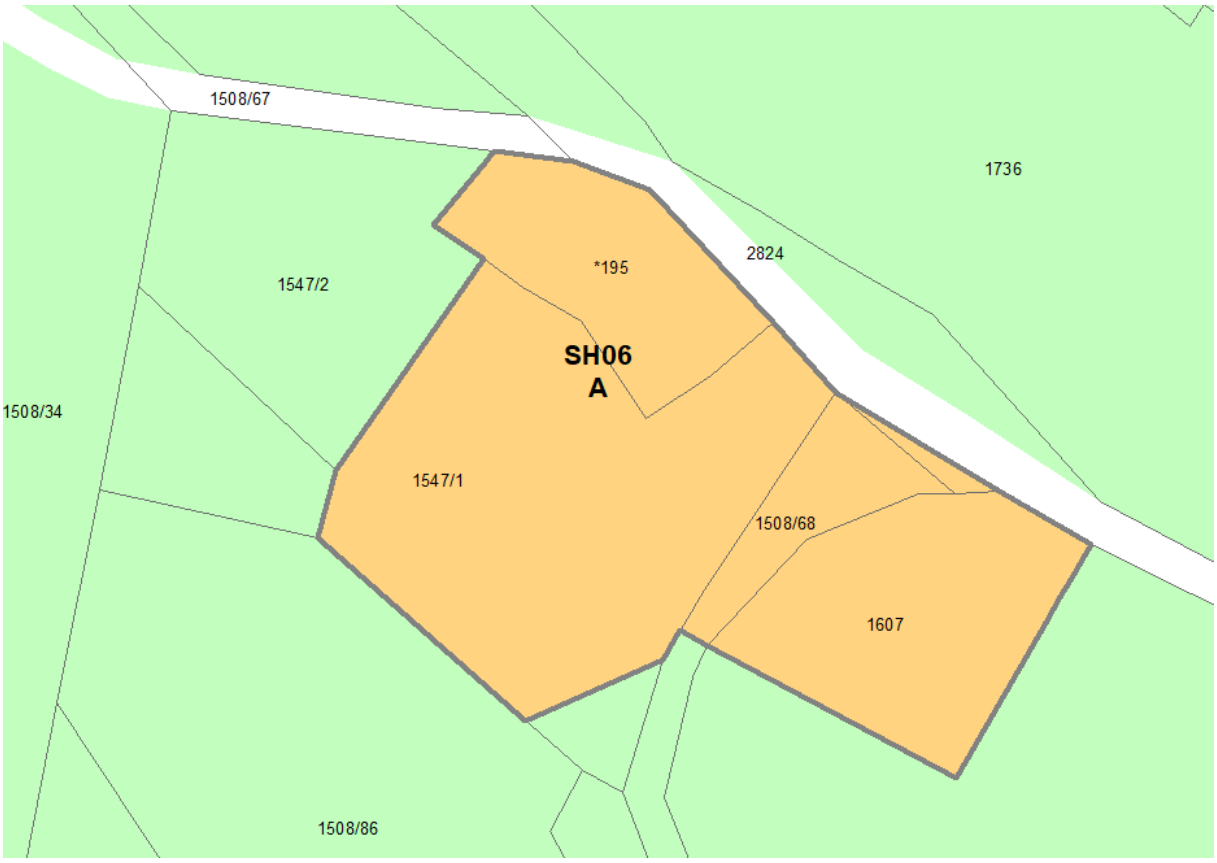
Nameravani posegi oz. predlagana odstopanja **niso v nasprotju s pravnimi režimi na tem območju.**

4. POVZETEK UTEMELJITVE SKLADNOSTI Z DOLOČBAMI ZUreP-3 GLEDE NA NAMEN

Preoblikovanje stavbnega zemljišča se nanaša na nameravano gradnjo stanovanjske stavbe, za katero ni potrebno povečanje stavbnega zemljišča. Skladna je z ZUreP-3 in je dopustna, saj, kot je bilo že pojasnjeno v zgornjih poglavjih:

- je skladna z določbami 32. člena ZUreP-3,
- je skladna z določbami 135. člena ZUreP-3,
- je skladna s prostorskimi izvedbenimi pogoji iz veljavnega OPN ter
- upošteva fizične lastnosti zemljišča in pravne režime na tem območju.

5. PREDLOG NOVEGA OBMOČJA NAMENSKE RABE POSAMIČNE POSELITVE



Slika 11: Predlog preoblikovanega območja EUP SH06 in namenske rabe A ter priključitve izvzetega območja v EUP KGV.

Na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se nepozidani del stavbnega zemljišča na zahodnem robu (izvornega) območja obstoječega stavbnega zemljišča (skladno z zgornjo sliko) na površini 341 m^2 izvzame iz namenske rabe površine razpršene poselitve (A) in opredeli kot kmetijsko zemljišče (K1). Hkrati se izvzame tudi iz EUP SH06 in priključi EUP KGV.
Hkrati na podlagi utemeljitve skladnosti z določbami ZUreP-3 predlagamo, da se nepozidani del stavbnega zemljišča na južnem robu (izvornega) območja obstoječega stavbnega zemljišča (skladno z zgornjo sliko) na površini 86 m^2 izvzame iz namenske rabe površine razpršene poselitve (A) in opredeli kot kmetijsko zemljišče (K1). Hkrati se izvzame tudi iz EUP SH06 in priključi EUP KGV.
Na vzhodnem delu se na območju površine 427 m^2 namenska raba iz K1 (najboljša kmetijska zemljišča) spremeni v A (površine razpršene poselitve), območje se izvzame iz EUP KGV in priključi EUP SH06.

Območje lokacijske preveritve je skupaj z načrtovanimi ureditvami in parcelami prikazano v grafični prilogi, v vektorski obliki je priloženo digitalni obliki tega elaborata lokacijske preveritve.

6. PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 32., 134. in 135. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju ZUreP-3) in 18. člena Statuta Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 79/18) je Občinski svet Občine Žužemberk na ___. redni seji dne _____ sprejel

S K L E P
o lokacijski preveritvi v enoti urejanja prostora z oznako SH06

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na zemljišča s parcelnimi številkami 1547/1, 1547/2, 1508/68 in 1607, vse k. o. 1440 Sela pri Hinjah, ki se po določilih Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25) (v nadaljnjem besedilu: OPN), nahajajo v enotah urejanja prostora z oznako SH06 in KGV ter namensko rabo A in K1.

2. člen

Na območju lokacijske preveritve v EUP KGV, se na delu zemljišč s parcelno številko 1607 in 1508/68, k.o. 1440 Sela pri Hinjah iz 1. člena tega sklepa omogoči širitev obstoječega stavbnega zemljišča območja razpršene poselitve z oznako A, ki po 307.členu ZUreP-3 šteje za posamično poselitev in katerega izvorna velikost je 2682 m^2, v velikosti 427 m^2. Območju širitve se spremeni namenska raba iz K1 v A in se ga priključi k enoti urejanja prostora SH06.
Na območju lokacijske preveritve v EUP SH06, se na delu zemljišča s parcelno številko 1547/2, k.o. 1440 Sela pri Hinjah iz 1. člena tega sklepa omogoči izvzem iz obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve z oznako A, ki po 307.členu ZUreP-3 šteje za posamično poselitev in katerega izvorna velikost je 2682 m^2, v velikosti 341 m^2. Območju izvzema se spremeni namenska raba iz A v K1 in se ga priključi k enoti urejanja prostora KGV.
Na območju lokacijske preveritve v EUP SH06, se na delu zemljišča s parcelno številko 1547/1, k.o. 1440 Sela pri Hinjah iz 1. člena tega sklepa omogoči izvzem iz obstoječega stavbnega zemljišča razpršene poselitve z oznako A, ki po 307.členu ZUreP-3 šteje za posamično poselitev in katerega izvorna velikost je 2682 m^2, v velikosti 86 m^2. Območju izvzema se spremeni namenska raba iz A v K1 in se ga priključi k enoti urejanja prostora KGV.
Sestavni del tega sklepa je grafični prikaz oblike in velikosti območja preoblikovanja posamične poselitve.

3. člen

Občina podatek o spremenjeni obliki in velikosti stavbnih zemljišč vnese v evidenco stavbnih zemljišč, kar se ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

4. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je ID 7444.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:
Žužemberk, dne __. __. 2026

Župan
Občine Žužemberk
Jože Papež

7. VIRI

- Portal Prostor, Kataster nepremičnin; https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data, GURS, stanje januar 2026
- PISO – Prostorski informacijski sistem občin; https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx, stanje januar 2026
- Občinski prostorski načrt Občine Žužemberk (Uradni list RS, št. 55/14, 135/22 in 25/25).